

## Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis (auch "Energiepass" oder "Energiesparausweis" genannt) ist ein im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entwickeltes Dokument, welches den energetischen Zustand einer Immobilie beurteilt und die Energieeffizienz auf der Grundlage des bisherigen Energieverbrauchs oder der technischen Eigenschaften eines Objektes berechnet. Dieser Ausweis ist mittlerweile in Deutschland verpflichtend.

Durch die Einführung des **Gebäudeenergieausweises** bietet sich Kauf- und Mietinteressenten die Möglichkeit, den Energieverbrauch/ Energiebedarf mit den Daten anderer Immobilien zu vergleichen und die voraussichtlichen Kosten zu kalkulieren. Dadurch können Immobilienbesitzer den aktuellen Energiezustand einsehen und gegebenenfalls Modernisierungsempfehlungen umsetzen.

## Was ist die Energieeinsparverordnung (EnEV)?

Die **Energieeinsparverordnung (EnEV)** regelte von 2002 bis Oktober 2020 Anforderungen an den Energieverbrauch von Gebäuden. **Am 1. November 2020 wurde die zuletzt aktuelle EnEV 2016 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.**

## Was ist das Gebäudeenergiegesetz?

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein Instrument zum **Klimaschutz** und **Energiesparen**. Das GEG regelt, dass Gebäude nur als **Niedrigstenergiegebäude** errichtet werden dürfen. Sie müssen also eine sehr gute **Gesamtenergieeffizienz** aufweisen. Anders gesagt: Niedrigstenergiegebäude müssen einen sehr geringen Primärenergiebedarf für **Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung** haben. Der Gesamtenergiebedarf muss außerdem zu einem wesentlichen Anteil mit **erneuerbaren Energien** gedeckt werden

## Wann brauchen Sie einen Energieausweis?

Nicht alle Hausbesitzer sind automatisch verpflichtet, sich einen Energieausweis ausstellen zu lassen. Wer zum Beispiel im eigenen, längst fertiggestellten Haus wohnt, braucht ihn nicht.

Anders schaut es aus, wenn Sie eine neue Immobilie bauen. Dann müssen Sie sich tatsächlich immer einen Energieausweis ausstellen lassen. Auch als Eigentümer von Bestandsimmobilien benötigen Sie ein solches Dokument, sobald Sie eine Wohnung oder ein Haus neu vermieten oder verkaufen möchten. Denn Käufer oder Neu-Mieter haben ein Recht darauf, sich vor ihrer Entscheidung Informationen über die Energieeffizienz ihres neuen Heims vorlegen zu lassen.

Einen Energieausweis müssen Sie auch dann haben, wenn Sie Ihr Gebäude umfassend sanieren und dabei eine energetische Gesamtbilanzierung nach dem aktuellen [Gebäudeenergiegesetz \(GEG\)](#) durchführen lassen.

## Welche Arten von Energieausweis gibt es?

Es gibt grundsätzlich [Bedarfs- und Verbrauchsausweise](#). Diese beiden Varianten führen allerdings häufig zu unterschiedlichen Einschätzungen über den Energiestandard. Das liegt daran, dass die notwendigen Daten auf unterschiedlichen Wegen erhoben oder berechnet werden. Bedarfsausweise sind meistens teurer als Verbrauchsausweise, haben aber auch mehr Aussagekraft. In der Regel sind alle Arten von Energieausweisen 10 Jahre lang gültig.

## Unterschied zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis

Generell werden die Dokumente auf Basis des ermittelten Energieverbrauchs oder Energiebedarfs ermittelt. Im Normalfall rät die Deutsche Energie-Agentur zum

Bedarfsausweis. Diese Entscheidung begründen die Energieexperten mit der Ansicht, dass dieser Energiepass eine unabhängige Nutzerbewertung darstellt und somit den idealen Einstieg in eine gute energetische Gebäudemodernisierung bietet. Zur Erstellung eines Verbrauchsausweises werden bisherige Heizkostenabrechnungen berücksichtigt. Das Dokument stellt den Energieverbrauch von Mietern oder Käufern für Warmwasser und Heizung innerhalb der letzten drei Jahre dar. Zur Erstellung eines Bedarfsausweises analysiert ein Experte die Bausubstanz aus technischer Sicht. Zugleich wird der Zustand der Heizungsanlage bei der Überprüfung berücksichtigt. Energetische Schwachpunkte werden aufgeführt. Vorschläge für eine Modernisierung werden vermerkt. Basierend auf dem aktuellen energetischen Zustand erfolgt die Berechnung des Energiebedarfs, der bei durchschnittlichem Nutzungsverhalten für die Warmwasserbereitung, Lüftung und Heizung anfällt.

## **Wie lange ist ein Energieausweis gültig?**

Energieausweise sind ab dem Datum der Ausstellung für **maximal zehn Jahre** gültig. Das gilt auch, wenn in diesem Zeitraum Änderungen an den rechtlichen Anforderungen für Energieausweise eintreten. Sollten Sie umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen oder Umbauten vornehmen, können sich diese positiv auf den Energieausweis auswirken. Gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) muss in solchen Fällen die Energieeffizienz des Gebäudes neu berechnet und ein neuer Ausweis erstellt werden.

## **Muss ein Energieausweis in Immobilienanzeigen aufgeführt werden?**

Die Ausweispflicht von Energieausweisen in Immobilieninseraten ist insbesondere für Immobilienmakler interessant. Mittlerweile ist es verpflichtend, spezielle Informationen aus dem Energieausweis in die Anzeige aufzunehmen. Entsprechende Daten müssen Immobilienmakler und andere Personen, die die Immobilie vermarkten, in Online- oder Print-Anzeigen vermerken. Immobilienmakler sollten das Baujahr des Gebäudes, die Energieeffizienzklasse und den Energieverbrauch aufführen. Neue Ausweise sind zehn Jahre lang gültig. Für ältere Dokumente gelten andere Regelungen. Haben Techniker oder Handwerksmeister eine spezielle Weiterbildung absolviert, sind sie für die Ausstellung der Ausweise qualifiziert. Energiefachberater, Ingenieure und Architekten mit nötigen Qualifikationen dürfen die Energiepässe ebenfalls publizieren. Bei der Deutschen Energie-Agentur ist eine bundesweite Ausstellerdatenbank ebenfalls aufgeführt.